

HOCHHÄUSER IN ZÜRICH

**Richtlinien für die Planung und
Beurteilung von Hochhausprojekten**

November 2001



Die Ziele dieser Richtlinien

Qualitätssteigerung

Nicht an jedem Ort sind Hochhäuser am rechten Platz: Nur präzise gesetzte und sorgfältig gestaltete Bauten werden zu wichtigen Merkmalen in der Stadt. Dann tragen sie zu einem beeindruckenden und unverwechselbaren Stadtbild bei.

Präzisierung des § 284 PBG

Die Richtlinien liefern Grundlagen zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten. Sie füllen die im § 284 PBG nicht näher definierten Vorgaben mit konkreten Inhalten, d.h. Kriterien zur Beurteilung von städtebaulicher und architektonischer Qualität. Dazu werden Kategorien mit unterschiedlichen Anforderungen aufgestellt, nach denen Hochhausprojekte beurteilt werden.

Einzelfallbeurteilung und Rechtssicherheit

Der gesetzliche Auftrag der Einzelfallbeurteilung eines Baugesuches wird erfüllt. Die Richtlinien zeigen auf, wie der im kantonalen Planungs- und Baugesetz verliehene Ermessensspielraum gehandhabt wird, erhöhen damit die Rechtssicherheit und erleichtern die Gleichbehandlung.

Frühzeitige Kontaktaufnahme vermindert den Projektierungsaufwand

Die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Städtebau bereits im frühen Planungsstadium ermöglicht die Erläuterung der in den Richtlinien festgelegten Anforderungen. Diese Begleitung und Beratung gewähren einen möglichst reibungslosen Ablauf des Planungsverfahrens.

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AFS)

Druck: Mattenbach AG, Winterthur

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: 044 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/hochbau



Die Ausgangslage

Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich regelt den Begriff und die Zulässigkeit sowie die Anforderungen an Hochhäuser.

Die zwingenden kantonalen Vorgaben sind in den folgenden Paragraphen festgelegt:

- § 282 Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.
- § 284 Abs. 1 Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.
- § 238 Abs. 2 Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; ...
- § 284 Abs. 2 Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Die Anforderungen des ortsbaulichen Gewinns und der architektonisch besonders sorgfältigen Gestaltung werden in den nachfolgenden Richtlinien näher umschrieben.

- § 284 Abs. 3 Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

Der Anreiz heute ein Hochhaus zu bauen, liegt bei der Zeichensetzung und nicht bei der zusätzlichen Ausnützung.

- § 284 Abs. 4 Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

Die Anforderungen bezüglich Schattenwurf werden im § 30 der Allgemeinen Bauverordnung näher erläutert. Der Nachweis des Ausmasses der Beeinträchtigung ist zwingender Bestandteil der Baueingabe. Eine Anleitung zur Konstruktion eines Schattendiagramms ist im Amt für Städtebau oder im Amt für Baubewilligungen erhältlich.

- § 68 Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind.

Im Rahmen der Bau- und Zonenordnung 1999 wurden die Gebiete festgelegt, in denen Hochhäuser gestattet sind.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)

- Art. 9¹ Hochhäuser sind in den im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten zulässig.
- ² Die zulässige Gesamthöhe beträgt in den Gebieten I und II 80 m und im Gebiet III 40 m.





Die städtebaulichen Prinzipien

Das Amt für Städtebau hat in einer Grundlagenarbeit Prinzipien für die Ausscheidung der Hochhausgebiete in der Stadt Zürich definiert.

Hochhäuser gehören in die Stadt.

Das Hochhaus ist ein Gebäude, das in zentrumsnahe Gebiete und nicht in die Peripherie gehört. Diese Interpretation steht im Gegensatz zu der Auffassung der 60er und 70er Jahre, als das Hochhaus mehrheitlich auf die grüne Wiese gesetzt wurde.

Keine Satelliten.

Durch einen Grünraum vom Stadtgebiet abgetrennte Siedlungsgebiete werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen.

Baugebietsränder sind sensibel.

An den Übergängen zu Freihalte- und Erholungszonen dürfen keine Hochhäuser stehen.

Aussicht wird geschützt.

Ebenso ausgenommen sind topografisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete wie Hang-, Ansicht- und Aussichtslagen. Ausnahmen bilden die leichten Hanglagen in Wiedikon, Albisrieden und Altstetten. Hier befindet sich bereits eine grosse Anzahl von Hochhäusern.

Seeufer bleibt frei.

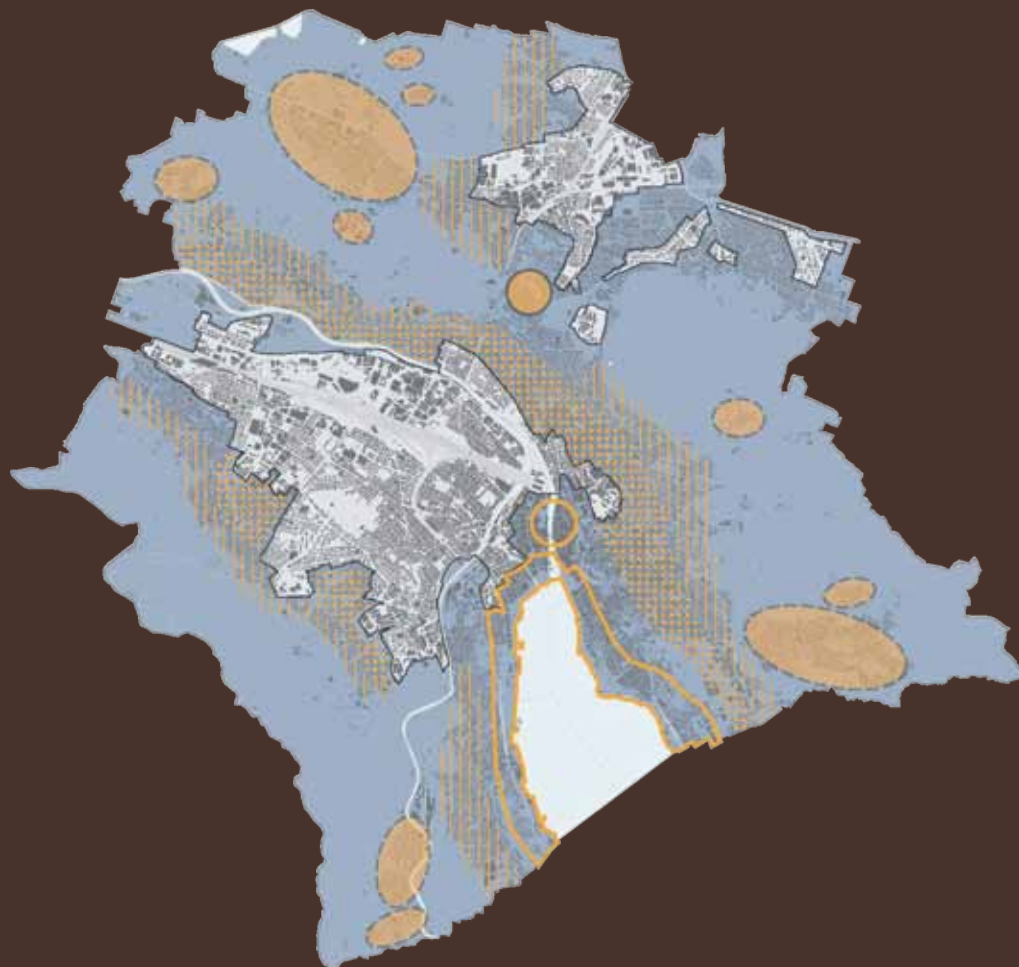
Die Ausstrahlung und Präsenz des Sees soll nicht durch Hochhäuser konkurrenziert werden.

Keine Hochhäuser in der Altstadt.

Die Altstadt als schützenswertes Ensemble wird von Hochhäusern freigehalten.

Keine Hochhäuser auf dem Milchbuck.

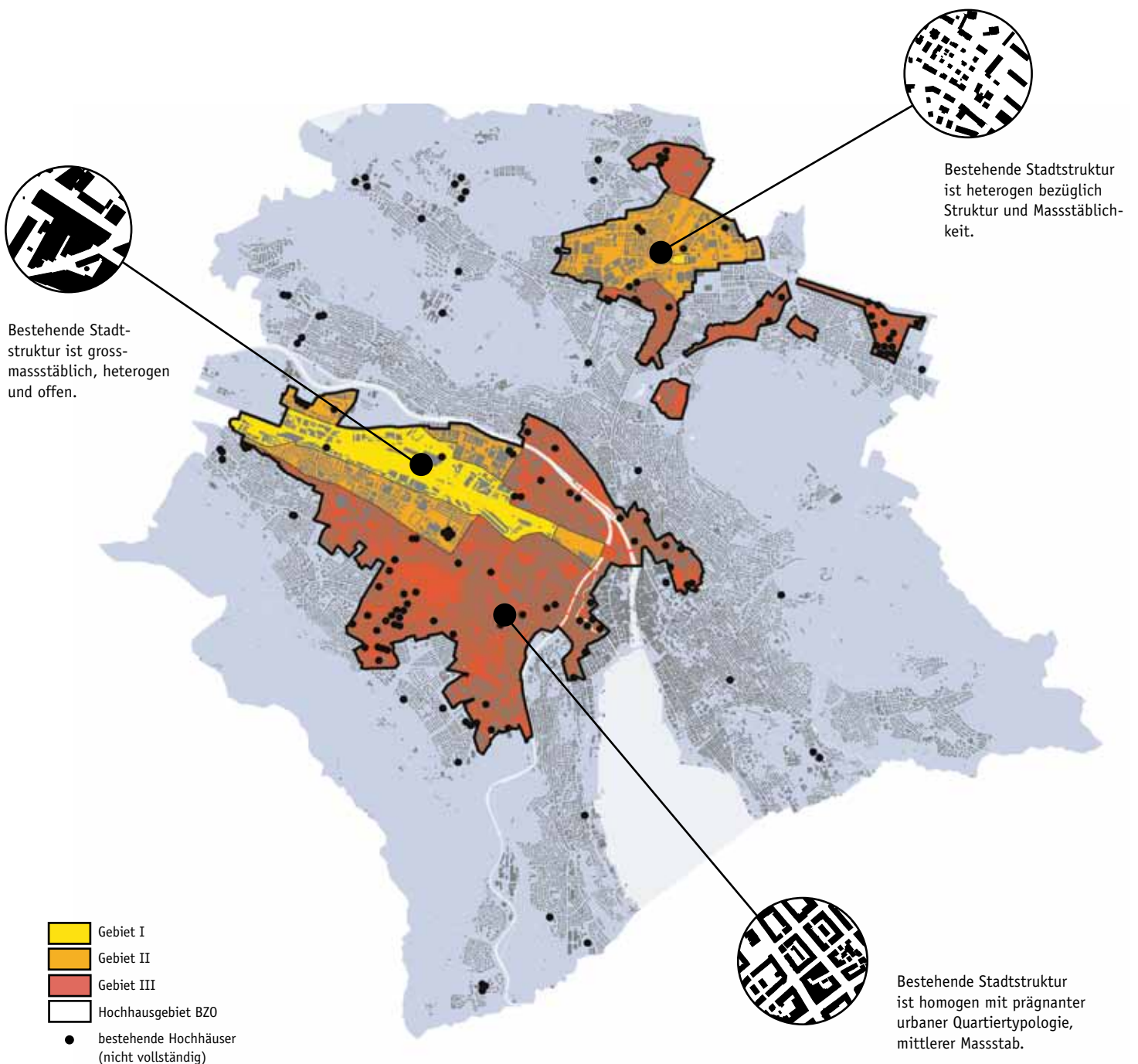
Der Milchbuck als exponierter Übergang zwischen Zürich City und Zürich Nord bleibt frei von Hochhäusern.



- Altstadt
- Übergang Milchbuck
- Abgetrennte Siedlungsgebiete
- ||| Baugebietsränder
- ▣ Hügel- und Aussichtslagen
- ▭ Seeanstoss
- Hochhausgebiete BZO

Die Hochhausgebiete

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Hochhausgebiete sind von sehr unterschiedlicher Bebauungsstruktur. Nicht alle Standorte sind für den Hochhausbau gleich gut geeignet. Nach den Kriterien Stadtstruktur, Verkehrserschliessung, Entwicklungspotential und Nutzungsstruktur wurden drei Hochhausgebiete ausgeschieden. Je nach Gebiet sind die Anforderungen verschieden.



Die Anforderungen an Hochhausprojekte

Je nach Standort werden unterschiedliche Anforderungen an die städtebauliche Einordnung, den Bezug zum öffentlichen Raum und das Nutzungskonzept gestellt. Die Qualitätsansprüche an die Architektur und die Ökologie sind in allen Gebieten gleich definiert.

Gesucht ist die Optimierung aller Anforderungen. § 284 PBG besagt, dass für Hochhausprojekte erhöhte Anforderungen gelten. Dies trifft auch auf die Sanierung bestehender Hochhäuser zu.

① Städtebauliche Einordnung

② Bezug zum öffentlichen Raum

③ Nutzungskonzept

Anforderungen an Hochhäuser in

Gebiet I

weniger empfindlich



Gesamthöhe bis 80 m.
Höhen über 80 m sind im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplanes möglich.*
Der Bezug zu den bestehenden und projektierten Gebäuden grossmassstäblichen und heterogenen Charakters ist mit grosser Sorgfalt herzustellen.
Projektierte Hochhäuser sollen weiträumig mit dem Stadtkörper in präzise Beziehung treten und wenn möglich Gruppen bilden.

Die Schaffung von Innen- und Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung.
Die Anordnung des Hochhauses, seine Erdgeschossgestaltung und seine umgebenden Aussenräume sollen die Vernetzung der bestehenden und geplanten öffentlich zugänglichen Freiräume unterstützen.

Mischnutzung ist anzustreben.
Hoher öffentlicher Anteil im Erdgeschoss und mindestens halböffentlicher Anteil in einem der obersten Geschosse.

Anforderungen an Hochhäuser in

Gebiet II

empfindlich



Gesamthöhe bis 80 m.*
Der Bezug zu den bestehenden und projektierten Gebäuden heterogenen Charakters ist mit grosser Sorgfalt herzustellen.
Projektierte Hochhäuser sollen mit einzelnen Hochhäusern im Quartier in präzise Beziehung treten.

Die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung.
Die Anordnung des Hochhauses, seine Erdgeschossgestaltung und seine umgebenden Aussenräume sollen bestehende öffentliche Aussenräume bereichern und aufwerten respektive zur Schaffung neuer beitragen.

Öffentlicher Anteil im Erdgeschoss und mindestens halböffentlicher Anteil in einem der obersten Geschosse.

Anforderungen an Hochhäuser in

Gebiet III

sehr empfindlich



Gesamthöhe bis 40 m.*
Hochhäuser sind mit grosser Sorgfalt in das bestehende, sensible Stadtgefüge einzusetzen, insbesondere in Quartier-erhaltungs- und Kernzonen.
Projektierte Hochhäuser sollen mit den Bauten des Nahumfeldes in präzise Beziehung treten.

Die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung.
Das Hochhaus soll durch seine Erdgeschossgestaltung und durch seine Umgebung bestehende öffentliche Aussenräume bereichern oder aufwerten.

Halböffentlicher Anteil im Erdgeschoss.

* Gesamthöhe = gesamte Höhe des Gebäudes inkl. Dach und Aufbauten, ohne Antennen

4 Ökologie

Anforderungen an Hochhäuser
an allen Standorten

Form und Ausrichtung

Das Hochhaus muss in seiner Form und Ausrichtung ökologisch und klimatisch sinnvoll in das Stadtgefüge eingesetzt sein. Im Freiraumkonzept der Stadt Zürich (Grün Stadt Zürich, 18.04.1986) sind die stadtklimatisch empfindlichen Gebiete gekennzeichnet.

Konstruktion

Für die Konstruktion müssen – bei gleichzeitig guter Gestaltung – ökologisch und klimatisch überzeugende Konzepte angewendet werden. Ziel ist die Erhaltung oder Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse, insbesondere bezüglich Durchlüftung, Wärmeinsel-Effekte und Schadstoffverteilung.

Aussenraumkonzept

Das Gebäude muss in ein Aussenraumkonzept eingebunden werden, das auch ökologischen Ansprüchen genügt.

5 Architektur

Anforderungen an Hochhäuser
an allen Standorten

Nähere Umgebung

Durch seine Architektur soll sich das Hochhaus in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext einfügen.

Proportionen

Wichtig sind die Proportionen eines Hochhauses. Dabei ist das Verhältnis von Grundriss zu Höhe und die Einordnung des Baukörpers in die nähere und weitere Umgebung von besonderer Bedeutung.

Gliederung

Es ist auf eine sorgfältige Gliederung des Hochhauses und einen bewussten Umgang mit den Themen Sockel, Schaft und oberer Abschluss zu achten.

Grundriss und Schnitt

Grundriss und Schnitt müssen eine hohe Qualität aufweisen. Sie müssen aus dem Bautyp des Hochhauses entwickelt werden.

Öffentliches Erdgeschoss

Der architektonischen Gestaltung und adäquaten Proportionierung des öffentlichen oder halböffentlichen Erdgeschosses kommt hohe Bedeutung zu. Sie ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Tag und Nacht

Das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses am Tag und in der Nacht ist in die Gestaltung einzubeziehen und architektonisch zu thematisieren.

Fassadengestaltung

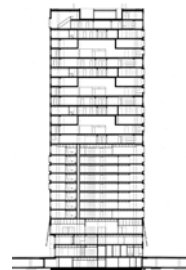
Die Fassadengestaltung soll Ausdruck des architektonischen Gesamtkonzeptes und deren zukunftsweisender, konstruktiver Umsetzung sein.

Fernwirkung

Neben der architektonischen Einordnung ins Nahumfeld ist die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung auf die Fernwirkung hin auszugestalten.

Reklamekonzept

Im Rahmen der Projektierung ist ein Reklamekonzept zu erarbeiten. Reklamen sind als Teil der Architektur aufzufassen und müssen dem Gesamtkonzept des Hochhauses entsprechen. Die Bedeutung der einzelnen Komponenten des Reklamekonzeptes sind auf ihre Nah- bzw. Fernwirkung abzustimmen.



Das Bewilligungsverfahren

Bauabsicht

Das Amt für Baubewilligungen koordiniert das Bewilligungsverfahren für ein Hochhausprojekt. In einem Beratungsgespräch informiert es Bauwillige über alle Anforderungen des Verfahrens.

Das Amt für Städtebau erläutert die vorliegenden Richtlinien, berät und begleitet die Projektierenden in städtebaulichen und architektonischen Fragen. Es agiert dabei als Mittler zwischen Stadt und Bauträgerschaft. Ein frühzeitiger Kontakt wird angestrebt. Damit werden sowohl ein reibungsloser Ablauf als auch die Qualitätssicherung gewährleistet.

Vorprojekt / Konkurrenzverfahren

Durch die Wahl eines Konkurrenzverfahrens – eine dringende Empfehlung des Hochbaudepartementes – zur Erlangung eines Vorprojektes können verschiedene Projektvorschläge miteinander verglichen und Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen werden. Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums mit einer Mehrheit von Fachjuristen gewährleistet ein städtebaulich und architektonisch hochstehendes Fachurteil.

Durch die Optimierung aller für die Bauträgerschaft und die Stadt relevanten Faktoren kann bereits in einem frühen Stadium der Projektentwicklung eine hohe Planungssicherheit in Bezug auf die Anwendung des § 284 PBG erzielt werden.

Projekt / Baueingabe

Das Hochhausprojekt wird vom Baukollegium beurteilt, das einen Antrag zu Händen der Bausektion formuliert. Wurde ein Wettbewerb nach anerkannten Prinzipien durchgeführt, nimmt das Baukollegium das Projekt nur zur Kenntnis. Es respektiert das Urteil der Jury.

Mit Beschluss vom 16. Mai 2001 hat der Gemeinderat den Stadtrat eingeladen, dafür zu sorgen, dass die Richtlinien im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten als Grundlage für die qualitative Beurteilung von Hochhausprojekten im Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen.

